

訴 願 人：○○○
訴 願 人：○○○
訴 願 人：○○
訴 願 人：○○
訴 願 人：○○○
訴 願 人：○○○
訴 願 人：○○○
訴 願 人：○○○
訴 願 人：○○○

兼訴願代表人

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人等 10 人因違反建築法事件，不服原處分機關 95 年 8 月 14 日北市都建字第 09590003600 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等之本市松山區○○街○○號、○○號○○樓至○○樓建築物，領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發之 68 使字第 xxxx 號使用執照，案經原處分機關查認系爭建築物擅自變更屋後○○樓至○○樓樓梯（戶外安全梯）構造，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 8 月 14 日北市都建字第 09590003600 號函通知訴願人等於文到次日起 30 日內依使用執照核准圖說恢復原狀或補辦變更使用執照（原處分誤繕○○○為受處分人之一，且因訴願人○○○有繼受原因，乃以 95 年 9 月 14 日北市都建字第 09565253500 號函更正）。上開處分函於 95 年 8 月 18 日送達，訴願人等 10 人不服，於 95 年 9 月 15 日向本府提起訴願，96 年 1 月 2 日補充理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在

直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項、第 4 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」第 2 項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 91 條第 1 項第 1 款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。

」
建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第 73 條第 4 項規定訂定之。」第 8 條規定：「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：……三、防火避難設施：（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。……」

建築技術規則建築設計施工編第 33 條規定：「建築物樓梯及平臺扶手之淨寬、梯級之尺寸，應依左列規定：（節略）

用途類別	樓梯及平台淨寬	級高尺寸	級深尺寸
地面層以上每層之 居室樓地板面積超 過 200 平方公尺或 地下層面積超過 200 平方公尺者。	1.20 公尺以上	20 公分以下	24 公分以上

說明：……三、依本編第 95 條、第 96 條規定設置室外直通樓梯者。樓梯寬度，得減為 90 公分以上。……」第 95 條規定：「8 層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置 2 座以上之直通樓梯達避難層或地面：一、主要構造屬防火構造或使用不燃材料所建造之建築物在避難層以外之樓層供下列使用，或地下層樓地板面積在 200 平方公尺以上者……（三）建築物使用類組為 H-1、B-4 組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過 240 平方公尺者。……」第 96 條規定：「下列建築物依規定應設置之直通樓梯，其構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯，且自樓面居室之任一點至安全梯口之步行距離應合於本編第 93 條規定：一、通達 6 層以上，14 層以下或通達地下 2 層之各樓層，應設置安全梯；……」第 97 條規定：「安全梯之構造，依下列規定：……二、戶外安全梯之構造：……（三）出入口應裝設具有 1 小時以上防火時效且具有半小時以上阻熱性之防火門，並不得設置門檻，其寬度不得小於 90 公分。但以室外走廊連接安全梯者，其出入口得免裝設防火門。……」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）本市松山區○○街○○號○○樓區分所有權人竊占○○樓後法定空地為營業性廚房，噪音不斷污染環境，臺北市政府工務局定於 95 年 5 月 15 日強制拆除，不見動靜，復於 95 年 4 月 24 日以一紙公文搪塞係登載錯誤之理由。
- （二）上開○○號○○樓區分所有權人私造鐵門於○○樓通往○○樓處，從而塞死○○樓通往○○樓之戶外安全梯，市府工務局拖延 6 年，一再虛應故事。上開竊占之法定空地，僅依目視判定為 84 年 1 月 1 日前之舊違建，並無空照圖等任何科學佐證，如何研判。且臺北市違章建築處理要點暨圖解說明，既存違建拍照列管，列入分類分期計畫處理；但大型違建列入本府專案處理或有危害公共安全者，優先執行查報拆除。依檢舉函之內容及所附私造鐵門，長期堵塞逃生路徑，占用逃生通道及人行道，應強制拆除。並附上 95 年 1 月 4 日新加

蓋之鐵皮屋影像 1 份，此為違建之新事證；又舊違建之認定須由違建所有人提出相關文件以資證明，非由檢舉人提出證明，亦非由承辦人自由心證認定。

- (三) 原處分對於訴願人等 6 年內陳情事項隻字未提，上開區分所有權人一家人檢舉後竟火速發文限各住戶於文到 30 日內提出申覆；查○○樓通往○○樓之戶外安全梯，為原始起造人於 68 年建造，絕非訴願人等二手事後改建。再者，○○樓通往○○樓之戶外安全梯雖已經變造較為狹窄，然尚可通行；但通往 1 樓處仍四面封閉無處可逃，市府工務局竟視而不見。
- (四) 依平面圖得知，系爭建築物○○樓 4 個門牌號碼，共計 4 個停車位，並兼作逃生通道用途，今全部用作店舖用途，逃生無路，市府工務局歷經 6 年一再包庇，原處分機關僅就尚可通行之戶外安全梯命訴願人等改善，試問當火災發生時，訴願人等如何逃生。
- (五) 系爭建築物○○號○○樓之使用面積，消防局分別於 89 年及 95 年認定為 100 平方公尺及 150 平方公尺，歷經 6 年，竟憑空多出 50 平方公尺。查○○社區係屬住二，依分區使用規定，不得設立餐廳，僅可設營業面積 100 平方公尺以下之小吃部，此顯規避餐廳應設置防火之標準。

三、卷查本市松山區○○街○○號、○○號地上 7 層樓建築物，領有本府工務局核發之 68 使字第 XXXX 號使用執照，經原處分機關審認系爭建築物之各樓層擅自於陽台增設牆面，銜接戶外安全梯之陽台走道幾已納入住戶之室內面積，原設置之樓梯口因此無法通行，樓梯間內部分階梯因開口轉向而寬度不足，是系爭建築物有擅自變更屋後○○樓至○○樓樓梯（戶外安全梯）構造之違規情事，此有使用執照存根、系爭建物平面圖及採證照片等影本附卷可稽。是訴願人等未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定。

四、至訴願人等主張○○樓通往○○樓之戶外安全梯，為原始起造人於 68 年建造，絕非訴願人等二手事後改建云云。按違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者。是有關建築法第 91 條第 1 項處分對象為「建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者」之規定，於具體事件適用該規定時，究應對所有權人、使用人或機械遊樂設施之經營者為處分，係措施對

象之選擇，屬選擇裁量，為行政裁量之一種。建築主管機關究應對建築物所有權人或使用人處罰，應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，以實現行政目的。是本件原處分機關就其查獲之事實，以現狀之所有權人亦為使用人之訴願人等為處分對象，難謂有誤。

五、至訴願人主張系爭建築物○○號○○樓之違建，長期堵塞逃生路徑，危害公共安全，依規定應強制拆除；原處分機關就尚可通行之戶外安全梯命訴願人等改善，當火災發生時，訴願人等如何逃生云云。按依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條及建築技術規則建築設計施工編第 33 條規定，戶外安全梯之寬度應在一定之規定以上，若與原核定使用不合之變更者，即應申請變更使用執照。經查本案訴願人等所有系爭建物之屋後○○樓至○○樓樓梯（戶外安全梯）構造有變更情事，其變更使用之情形自應申請變更使用執照。是訴願人等就此所辯，尚難採憑。又本案係有關係爭建築物○○號、○○號○○樓至○○樓之戶外安全梯變更構造之情事所為之處分，訴願人其他主張，與本案無涉，爰不予一一論駁。從而，本件原處分機關以訴願人等違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，命訴願人等於文到次日起 30 日內恢復原狀或補辦變更使用執照，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 程明修

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 2 月 15 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）